

Om Spør advokaten



Astrid Foyn-Bruun er advokat og partner i EY Law. Hun arbeider særlig med kontraktsrett, arbeidsrett IP/IT, offentlige anskaffelser og problemstillinger knyttet til olje- og gassegmentet, men EY Law tilbyr tjenester innen et bredt spekter av forretningsjus, og i denne spalten vil Astrid svare på spørsmål knyttet til hele EY Laws fagområde.

Advokatfullmektig Johan Endre Holmen ved EY Law i Bergen har bidratt med artikkelen i denne utgaven av bladet. Han arbeider primært innen fagområdene kontraktsrett, selskapsrett og transaksjoner.

Har du spørsmål som også kan være av interesse for Revisjon og Regnskaps lesere, kan disse sendes: astrid.foyn-bruun@no.ey.com. I utgangspunktet vil kun spørsmål som kommer på trykk bli besvart.

Kan jeg bli bundet av en kontrakt før jeg har signert et kontraktsdokument?

Kontraktsforhandlinger pågår ofte over tid, med økende grad av enighet om kontraktspunktene. Partene kan ha ulike oppfatninger av om bindende kontrakt er inngått på et gitt tidspunkt under kontraktsforhandlingene, og et typisk tvistetema i retten er nettopp om bindende kontrakt har blitt inngått.

Du er juridisk sett bundet av en kontrakt hvis den andre parten har hatt rimelig grunn til å tro at bindende kontrakt var inngått. Motpartens faktiske forventning om binding er naturlig nok ikke avgjørende. Forventningen om binding må ha vært berettiget ut ifra en helhetsvurdering av de konkrete omstendighetene. Som følge av at denne vurderingen er skjønnsmessig, er det i utgangspunktet ingen klar grense mellom uforpliktende kontraktsforhandlinger og en bindende kontrakt. Partenes enighet om vesentlige rettigheter og plikter, typisk pris og realtyelse, vil være et sterkt argument i retning av at bindende kontrakt er inngått.

Hovedregel – formfrihet

Sigining av et kontraktsdokument kan også være et argument for binding, men sigining er ikke avgjørende for om bindende kontrakt foreligger. Den klare hovedregelen er at partene kan velge hvordan kontrakten skal inngås. Prinsippet om formfrihet innebærer at partene fritt kan velge om de vil inngå avtalen muntlig eller skriftlig. Kontrakter kan for eksempel inngås ved bruk av telefon, e-post, brev, tekstmeldinger eller et formelt kontraktsdo-

kument. Muntlige avtaler er dermed like bindende som skriftlige kontrakter.

Svaret på spørsmålet ditt er dermed **ja**, du kan bli bundet av en kontrakt før du har signert et kontraktsdokument, fordi det ikke er et krav om skriftlighet eller signatur for at en kontrakt kan anses som inngått. Den andre kontraktsparten kan derfor mene at du er bundet av kontrakten før den er signert.

Mulig tiltak – signeringsforbehold

Det finnes imidlertid to mulige tiltak for å sikre at du først blir bundet av en kontrakt når den er signert:

1. Gjensidig signeringsforbehold: For det første kan kontraktspartene i fellesekap bli enige om at kontrakten først blir bindende når et kontraktsdokument er signert av begge parter.
2. Ensidig signeringsforbehold: For det andre kan du ensidig ta forbe-

hold om at et kontraktsdokument må være signert for at kontrakten skal bli bindende. Vær imidlertid oppmerksom på at et ensidig signeringsforbehold må være tilstrekkelig klart og tydelig for at det skal kunne gjøres gjeldende. Høyesterett har uttalt at et ensidig signeringsforbehold må uttrykkes «såpass tydelig at motparten ved vanlig oppmerksomhet og aktsomhet kan forstå at det er stilt et slikt vilkår», jf. Rt. 2014 s. 100 (avsnitt 33). Klarhetskravet er oppstilt for å sikre at motpartens forventning om formfrihet blir korrigert.

Begge kontraktsparter kan benytte seg av et signeringsforbehold, uavhengig av om signeringsforbeholdet er gjensidig eller ensidig. Et ensidig signeringsforbehold er slik sett ikke mer fordelaktig enn et gjensidig signeringsforbehold.



Det er i utgangspunktet ingen klar grense mellom uforpliktende kontraktsforhandlinger og en bindende kontrakt.

Fordeler og ulemper med signeringsforbehold

I forhold til den skjønsmessige vurderingen som ellers gjelder, etablerer et signeringsforbehold et klarere skille mellom uforpliktende kontraktsforhandlinger og bindende kontrakt. En fordel med et klarere skille er at sannsynligheten for at det skal oppstå uenighet om det er inngått en bindende kontrakt, reduseres. Vi har flere ganger vært i retten med saker der partene har vært uenige om bindende kontrakt er inngått, til tross for at et kontraktsdokument ikke har vært signert. Disse sakene hadde neppe gått til retten hvis signeringsforbehold hadde vært tatt.

En annen fordel med signeringsforbehold er at du raskt og sikkert kan trekke deg ut av kontraktsforhandlingene, uavhengig av årsak, hvis du ikke har signert et kontraktsdokument.

Denne friheten kan for eksempel være nyttig hvis du får inntrykk av at den andre kontraktsparten plutselig og uventet ikke vil være i stand til å levere kontraktsleveransen som det forhandles om. Dersom et kontraktsdokument ikke har blitt signert, vil du umiddelbart kunne trekke deg fra forhandlingene og påbegynne forhandlinger med en annen leverandør. Med et signeringsforbehold kan ikke den andre parten reise noe krav mot deg, selv om du trekker deg fra kontraktsforhandlingene på et sent stadium. Ulempen er at den andre parten har tilsvarende mulighet til å trekke seg ut av kontraktsforhandlingene.

For øvrig kan potensielle bevisproblemer om innholdet i en muntlig avtale unngås ved bruk av signeringsforbehold. Selv om muntlige avtaler kan være praktiske og effektive, kan manglende skriftlighet medføre at det er

vanskelig å bevise hva som faktisk har blitt avtalt.

Tips ved anvendelse av signeringsforbehold

Med et signeringsforbehold er det juridisk sett ikke påkrevd med noen nærmere begrunnelse for hvorfor du trekker deg fra kontraktsforhandlingene. På den andre siden kan ofte forretningsmessige hensyn tilsi at en begrunnelse bør gis. En begrunnelse bør for eksempel gis hvis den kan ivareta en god relasjon til den andre parten som aktuell samarbeidspartner i fremtiden.

Dersom gjensidig eller ensidig signeringsforbehold skal etableres, anbefaler vi at signeringsforbeholdet etableres så tidlig som mulig under kontraktsforhandlingene. I tillegg bør signeringsforbeholdet være skriftlig og så tydelig som mulig. Hvis disse rådene ikke følges, kan du risikere at signeringsforbeholdet ikke kan gjøres gjeldende.

Om ofte stilte spørsmål

I denne spalten gjengis utvalgte spørsmål som er kommet til Revisorforeningens henvendelsessystem. Revisorforeningen har etter beste evne avgitt svar basert på de konkrete saksforhold, men påtar seg ikke rettslig ansvar for riktigheten, fullstendigheten eller anvendeligheten av de svar som er gjengitt.

Fisjon med sletting av det overdragende selskap

Kategori: Skatt

Spørsmål: Hvordan skal man fylle ut skattepapirene i fisjonsåret for det overdragende selskapet når selskapet slettes ved fisjonen?

Svar: Det følger av forarbeidene til skattereglene for fusjon og fisjon (Ot. prp. nr. 71 (1995–1996) pkt. 2.5.1. at dersom det overdragende selskapet slettes ved fisjonen, må overskudd eller underskudd i det overdragende selskapet frem til fisjonen fordeles mellom de overtakende selskapene. Det leveres ikke egne skattepapirer for det overdragende selskapet.

Skattyterne velger om overskuddet fordeles i samme forhold som aksjekapitalen eller slik at overskuddet blir

tilnærmet riktig i forhold til den virksomheten eller del av virksomheten selskapene driver videre. Tilsvarende fordeling gjelder for underskudd.

Frivillig registrering og utgifter til nye lokaler

Kategori: Avgift

Spørsmål: Et selskap som er frivillig registrert for utleie, vil utvide virksomheten med nye lokaler. Selskapet har kostnader til advokat som skal hjelpe dem med oppkjøp og utleie. Det blir ikke noe av oppkjøpet. Kan selskapet føre merverdiavgiften til fradrag som inngående avgift?

Svar: Frivillig registrerte utleiere av fast eiendom har fradragsrett for inngående merverdiavgift. Fradragsretten er imidlertid begrenset til kostnader

som er til bruk i den frivillig registrerte virksomheten. For kostnader som gjelder utvidelse av utleievirksomheten, vil det ikke være fradragsrett med mindre kostnadene kan knyttes til et eksisterende leieforhold. Kostnaden til oppkjøp og utleie av nye lokaler kan i dette tilfellet ikke knyttes til noen leietaker. Selskapet vil derfor ikke kunne føre merverdiavgiften til fradrag som inngående avgift.

